

# Stadt Montabaur



## Bebauungsplan

*„Alberthöhe III“, 6. Änderung*

## Textliche Festsetzungen

## ENTWURF

13. März 2025

Erarbeitet durch:

---

# Planung1

Stadtplanung | Beratung

**Dipl.-Ing. Daniel Heßer**  
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich  
info@planung1.de | 06571 177 98 00

---

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Art der baulichen Nutzung .....	3
1.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	4
1.3.	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....	5
1.4.	Flächen für Stellplätze .....	6
1.5.	Verkehrsflächen.....	6
1.6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
1.7.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	6
1.8.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	7
<b>2.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO .....</b>	<b>9</b>
2.1.	Dachform & Dachneigung.....	9
2.2.	Werbeanlagen .....	9
2.3.	Geländegestaltung.....	9
2.4.	Einfriedung .....	9
<b>3.</b>	<b>Montabaurer Sortimentsliste .....</b>	<b>10</b>
<b>4.</b>	<b>Pflanzliste.....</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>13</b>

### Anmerkungen:

*Für den Bereich östlich der Neissestraße wird im Rahmen dieser Bebauungsplanung lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert. Alle sonstigen Festsetzungen bleiben bestehen und werden in dieses Dokument überführt.*

## 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

### 1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**WA 1 & WA 2 = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO**

Allgemein zulässig sind:

- (1) Wohngebäude,
- (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- (1) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans / unzulässig sind:

- (1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- (2) Schank- und Speisewirtschaften,
- (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- (4) Anlagen für Verwaltungen,
- (5) Gartenbaubetriebe,
- (6) Tankstellen.

**SO<sub>EZH</sub> = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO „Großflächiger Einzelhandel“**

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ wird als sonstiges Sondergebiet SO gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und gastronomischen Einrichtungen. Die im Folgenden in bezuggenommene und beigefügte Montabaurer Sortimentsliste vom 19.11.2019 ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsflächenzahl von 0,29 und nach der Montabaurer Sortimentsliste nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten; sonstige Sortimente sind auf einem Verkaufsflächenanteil von bis zu 10 % zulässig; das Einzelhandelsangebot ergänzende Gastronomiebetriebe sind zulässig.

Die Verkaufsflächenzahl VFZ gibt als Verhältniszahl die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße an, also wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück maximal zulässig sind. Bezugspunkt ist das Baugrundstück, welches

dem bürgerlich-rechtlichen (grundbuchlichen) Begriff des Grundstücks entspricht. Als Baugrundstück in diesem Sinne gilt die Fläche des (grundbuchrechtlichen) Baugrundstücks, die hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bzw. der tatsächlichen Straßengrenze im Bauland liegt. Als Bauland gilt vorliegend die gesamte im Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzte Fläche.

Zudem sind innerhalb der Baugrenzen überdachte Stellplätze zulässig.

## **1.2. Maß der baulichen Nutzung**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundflächen die jeweilige Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Lagerflächen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die Firsthöhe (FH) wird bestimmt als das oberste Maß der Dachhaut und maximale Gebäudehöhe über dem Erdgeschossfertigfußboden.

Die Traufhöhe (TH) wird bestimmt als das Maß der Schnittkante von Außenwand und Dachhaut über dem Erdgeschossfertigfußboden.

Die Gebäudehöhe (GH) wird bestimmt als das maximale Maß und Oberkante des Gebäudes (Dachhaut / Attika) über dem Erdgeschossfertigfußboden.

#### **WA 1:**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 festgesetzt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf maximal II begrenzt.

#### **WA 2:**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 festgesetzt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf maximal II begrenzt.

Als Höhe baulicher Anlagen wird eine Traufhöhe von 6,90 m und eine Firsthöhe von 10,80 m festgesetzt. Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens wird auf maximal 0,40 m über der

Fahrbahnhöhe der Straße (Oberkante asphaltierte Straße), die zur Erschließung bestimmt ist, festgesetzt.

#### **SO<sub>EZH</sub>:**

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt und darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,95 überschritten werden.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf maximal II begrenzt.

Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf bei maximal 258,50 m ü. NHN liegen.

Die Gebäudehöhe darf maximal 8,50 m über Erdgeschossfußboden betragen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße um bis zu 2,00 m auf maximal 2 % der Grundfläche des Gebäudes durch technische Aufbauten und Anlagen, wie z.B. Schornsteine, Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte, Antennen o.ä. ist zulässig. Für Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie ist eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße zulässig.

#### **Übersicht**

	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	EGFF	GH	TH	FH
<b>WA 1</b>	0,4	0,7	II	-	-	-	-
<b>WA 2</b>	0,4	1,0	II	0,40 m ü Straße	-	6,90 m	10,80 m
<b>SO</b>	0,8	-	II	258,5 m ü NHN	[1] 8,50 m [2] 4,00 m	-	-

Referenzhöhen sind in der Planzeichnung eingetragen.

### **1.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Bau-  
grenzen begrenzt.

Im WA 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

#### **1.4. Flächen für Stellplätze**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

##### **SO<sub>EZH</sub>:**

Nicht überdachte Stellplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **1.5. Verkehrsflächen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gemäß Eintrag in der Planzeichnung öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

#### **1.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### **Extensive Dachbegrünung SO<sub>EZH</sub>**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° sind ganzflächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestaufbaustärke des Substrats beträgt 5 cm, um eine nachhaltige Vegetationsentwicklung zu gewährleisten.

Es ist eine Saatgutmischung aus einheimischen Mager- bzw. Trockenrasenarten oder eine Begrünung mit Sedum-Sprossen, Dachwurzarten oder anderen trockenheitsresistenten Pflanzen umzusetzen. Die Auswahl der Arten muss standortgerecht erfolgen, um eine hohe ökologische Wertigkeit sicherzustellen.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für: erforderliche haustechnische Einrichtungen (z. B. Lüftungsanlagen, Solaranlagen), Wege, Dachfenster, Lichtkuppeln und vergleichbare Bauelemente genutzt werden.

Eine ergänzende Kombination mit Photovoltaik-Anlagen („Solar-Gründach“) wird empfohlen.

#### **1.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Es wird ein Leitungsrecht LR1 zugunsten der KEVAG festgesetzt.

## **1.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **Innere Durchgrünung SO<sub>EZH</sub>**

Im Bereich der nicht überdachten Stellplatzanlage sind mindestens sechs Bäume gemäß der Pflanzliste (siehe Anhang) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen.

Die Bäume sind in einer Weise anzuordnen, dass sie eine natürliche Beschattung der Stellplätze ermöglichen.

Auf dem Grundstück, insbesondere in den randlichen Bereichen, sind mindestens drei weitere Bäume gemäß der Pflanzliste (siehe Anhang) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und im Falle eines Abgangs innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die Bäume sind bevorzugt in Kleingruppen oder in Kombination mit Strauchpflanzungen anzulegen, um eine ökologisch wertvolle Struktur zu schaffen.

### **Allgemeine Anforderungen an Gehölzpflanzungen**

Für alle anzupflanzenden Gehölze im Plangebiet – sofern in den Festsetzungen nicht Näheres bestimmt ist – gilt:

#### Mindestqualität und Anforderungen

Bäume müssen folgende Mindestqualitäten aufweisen:

- Bäume 1. oder 2. Ordnung: Solitäre oder Hochstämme, 4 x verpflanzt, Mindeststammumfang für Solitäre 30 – 35 cm und für Hochstämme 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindestdurchmesser der Krone 8 m ausgewachsen.
- Kleinbäume: Solitäre, 4 x verpflanzt, Mindeststammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Höhe 250 - 300, Breite 100 – 150 cm.
- Großsträucher / Heister: Mindestqualität 3 x verpflanzt, 3-5 Triebe, Höhe 100 - 125 cm.

#### Baumpflanzung und Gehölzpflege

- Die Pflanzung von Laubbäumen hat in offenen Baumscheiben mit mindestens 9 m<sup>2</sup> Fläche oder Baumquartieren von mindestens 16 cbm Volumen, aus RAL-zertifiziertem Baumsubstrat, zu erfolgen.
- Folgende Pflanzabstände sind zwischen den Bäumen mindestens einzuhalten: Bäume 1. Ordnung: 8 m; Bäume 2. Ordnung: 5 m; Kleinbäume und Großsträucher: 3 m.
- Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern ist so zu wählen, dass er zwischen 60 und 100 Zentimetern liegt, um ein gesundes Wachstum und eine optimale Durchlässigkeit

zu gewährleisten. Die Gehölze sind fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten u.a. in Trockenphasen ausreichend zu wässern.

- Im Bereich von Leitungstrassen und deren Schutzstreifen sind zum Schutz vor Wurzelschäden durch Bepflanzungen nur flachwurzelnde Sträucher zulässig.
- Die festgesetzten Maßnahmen und Pflanzungen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes, durchzuführen.
- Abgängige Pflanzungen und Gehölze sind gemäß den Anforderungen der jeweiligen Festsetzung und der Mindestqualitäten innerhalb eines Jahres, spätestens jedoch in der folgenden Pflanzperiode, zu ersetzen.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO**

### **2.1. Dachform & Dachneigung**

Im WA 1 sind Flachdächer, Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 0° - 35° zulässig. Die senkrechte Wand darf bei Dachgauben 3/5 der Dachlänge nicht überschreiten. Die Drenpelhöhe darf maximal 0,80 m betragen.

Im WA 2 ist eine Dachneigung von 25°- 35°zulässig. Die Drenpelhöhe darf maximal 0,90 m betragen.

### **2.2. Werbeanlagen**

#### **SO<sub>EZH</sub>:**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur bis zur Trauf- / Attikahöhe angebracht werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen (u.a. Pylone, Fahnenanlagen, Hinweisstelen, Werbetafeln etc.) sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

### **2.3. Geländegestaltung**

#### **SO<sub>EZH</sub>:**

Lagerflächen, Abfallcontainer, o.ä. Anlagen müssen blickdicht abgepflanzt oder durch Wände, blickdichte Zäune o.ä. abgeschirmt werden.

#### **WA 1:**

Vorgärten sind mit Rasen anzulegen und können mit Strauch-, Baum- und Blumengruppen bepflanzt werden.

### **2.4. Einfriedung**

#### **WA 1:**

Die Abgrenzung der Grundstücke zur Straße sind mit Rasenkantsteinen auszuführen. Werden massive Mauern errichtet, dürfen diese eine Höhe von max. 0,50 m, gemessen von Oberkante Bürgersteig, nicht überschreiten.

### 3. Montabaurer Sortimentsliste<sup>1</sup>

Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente		Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente*	
WZ-Nr.**	Bezeichnung	WZ-Nr.**	Bezeichnung
<b>Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente***)</b>			
47.11.1	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren		Ausnahme: Getränkefachmärkte
47.11.2	Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
aus 47.75	Drogerieartikel, (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel	45.32.0	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör, Autokindersitze
<b>Bekleidung, Schuhe, Sport</b>			
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Boote, Campingartikel und Campingmöbel
<b>Bücher, Schreib- und Spielwaren</b>			
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
<b>Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto</b>			
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
47.63	Ton- und Bildträger		
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte ( nur Großgeräte)
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
Fortsetzung folgt			

<sup>1</sup> Die Montabaurer Sortimentsliste entstammt den „Handlungsempfehlungen zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Montabaur (BBE Handelsberatung GmbH, Köln, 25.08.2020)

<b>Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf</b>			
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
aus 47.76.1	Schnittblumen	47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
		aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
<b>Möbel, Einrichtungsbedarf</b>			
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
		aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren	aus 47.53	Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, -Kork Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen), Spiegel
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
<b>Sonstige Sortimente</b>			
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
* WZ = Wirtschaftszweig (siehe Quellenangabe)			
Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)			

## 4. Pflanzliste

Folgende Pflanzen Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:

Arten		Verwendung		
		Einzelbaum Straßenbaum	Heckenartige Gehölzpflanzung	Formschnitthecke
Acer campestre	Feldahorn	X	X	X
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	X	X	
Acer platanoides	Spitzahorn	X	X	
Alnus glutinosa	Roterle		X	
Betula pendula	Birke	X	X	
Carpinus betulus	Hainbuche	X	X	X
Fagus sylvatica	Rotbuche	X		X
Prunus avium	Vogelkirsche	X	X	
Quercus petraea	Traubeneiche	X	X	
Quercus robur	Stieleiche	X	X	
Sorbus aucuparia	Eberesche	X	X	
Tilia cordata	Winterlinde	X	X	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	X	X	
Coryllus avellana	Haselnuss		X	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn		X	X
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn		X	
Ligustrum vulgare	Liguster		X	X
Prunus spinosa	Schlehe		X	
Rosa canina	Hundsrose		X	
Rhamnus frangula	Faulbaum		X	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		X	
Sambucus racemosa	Roter Holunder		X	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		X	

## 5. Hinweise

- (1) Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
- (2) Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
- (3) Die DIN 18 300 ‚Erdarbeiten‘ ist zu berücksichtigen.
- (4) Bei Eingriffen in den Baugrund bzw. Bodenarbeiten sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731, DIN 18915) zu berücksichtigen.
- (5) Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘.
- (6) Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Darüber hinaus sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie im Plangebiet keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings wird der Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu

Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Ansprechpartner ist die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, 0261 6675 3000, landesar-  
chäologie-koblenz@gdke.rlp.de

- (7) Der ‚Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren‘ ist zu berücksichtigen.
- (8) Für die Bepflanzung von öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
- (9) Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ einzuhalten.
- (10) Für allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungen ist im Bedarfsfalle in Nachweis im Sinne eines Immissionsgutachtens vorzulegen, dass die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.
- (11) Geologiedatengesetz (GeoIDG): Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.
- (12) Artenschutz – Gebäudekontrolle

Unmittelbar vor dem Abriss sind die betroffenen Gebäudeteile durch einen fachkundigen Gutachter auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der Vogelschutzrichtlinie, insbesondere gebäudebrütender Vogelarten und gebäudebewohnender Fledermäuse, zu untersuchen.

Falls kein Besatz nachgewiesen wird, kann der Abriss ohne weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen durchgeführt werden. Sollte jedoch das Vorkommen geschützter Arten oder Hinweise auf eine aktuelle Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde geeignete vorgezogene Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen zu entwickeln. Diese Maßnahmen müssen sicherstellen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Art auf Dauer gewahrt bleibt.

**(13) Artenschutz – Vermeidung von Lärm- und Lichtemissionen**

Unnötige Lärm- und Lichtemissionen sollten im Rahmen der Bauarbeiten weitestgehend vermieden werden. Dies kann durch den Einsatz moderner, geräuscharmer Arbeitsgeräte sowie durch den Verzicht auf unnötige Beleuchtung erreicht werden.

Erschütterungen und Lärm können zu einem zeitlich begrenzten Qualitätsverlust sowohl für benachbarte Quartiere und Jagdhabitats als auch für den Menschen führen. Um schädliche bau- und betriebsbedingte Auswirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren, sind die neuesten technischen Verfahren und Geräte einzusetzen, um die Lärm- und Lichtbelastung auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Für die neu entstehenden Gebäudeanlagen ist ein fledermaus- und insektenfreundliches Lichtkonzept zu entwickeln.

Für die Beleuchtung der geplanten Gebäude und der Umgebung (einschließlich Straßenbeleuchtung) sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit einer warmweißen Farbtemperatur zwischen 2.000 und 3.000 K zu verwenden. Der Lichtstrahlcharakter der Beleuchtung sollte nach unten gerichtet sein und möglichst niedrig angebracht werden. Zudem müssen abgeschlossene Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist zu unterbinden und grundsätzlich nicht zulässig. Stattdessen sollen Bewegungsmelder oder zeitlich gesteuerte Beleuchtungssysteme eingesetzt werden, um eine minimale Störung nachtaktiver Arten zu gewährleisten. Leuchtmittel dürfen nur dort installiert werden, wo sie aus funktionalen Gründen erforderlich sind.

---

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der 6. Änderung des Bebauungsplans „Alberthöhe III“ der Stadt Montabaur.

Montabaur, den \_\_\_\_\_

---

(Stadtbürgermeisterin)

### **Ausfertigung**

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Montabaur, den \_\_\_\_\_

---

(Stadtbürgermeisterin)